

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

degli immobili :

In Comune di CENTO (FE)

- Lotto 1 : Abitazione P.T/1°/2°/Sottotetto in Piazza Guercino 44.
(Foglio 62 mapp.72/1)
- Lotto 2 : Negozio P.T/Interrato in Piazza Guercino 44.
(Foglio 62 mapp.72/2)
- Lotto 3 : Abitazione P.T/1°/2°/Sottotetto in Piazza Guercino 42.
(Foglio 62 mapp.72/3 , mapp.73/1)
- Lotto 4 : Negozio uso bar/pasticceria con annesso laboratorio artigianale P.T.
Corso Guercino 50-Via Matteotti 5.
(Foglio 50 mapp.257/18-19 , mapp.255/32)
- Lotto 5 : Abitazione P.T/Soppalco in Via Matteotti 5 int.1.
(Foglio 50 mapp.255/23)
- Lotto 6 : Abitazione P.T/Soppalco in Via Matteotti 5 int.2.
(Foglio 50 mapp.255/24)
- Lotto 7 : Abitazione P.1° in Via Matteotti 5 int.3.
(Foglio 50 mapp.255/25)
- Lotto 8 : Abitazione P.1° in Via Matteotti 5 int.4.
(Foglio 50 mapp.255/26)
- Lotto 9 : Abitazione P.1° in Via Matteotti 5 int.5.
(Foglio 50 mapp.255/27)
- Lotto 10 : Abitazione P.1° in Via Matteotti int.6.
(Foglio 50 mapp.257/4)
- Lotto 11 : Abitazione P.1° in Via Matteotti 5 int.7.
(Foglio 50 mapp.257/5)
- Lotto 12 : Abitazione P.1° in Via Matteotti 5 int.8.
(Foglio 50 mapp.257/6)
- Lotto 13 : Abitazione P.2°/Sottotetto in Via Matteotti 5 int.10.
(Foglio 50 mapp.257/7)
- Lotto 14 : Abitazione P.2°/Sottotetto e soppalco in Via Matteotti 5 int.9.
(Foglio 50 mapp.257/8)

In Comune di PIEVE DI CENTO (BO)

- Lotto 15 : Immobile Residenziale, Ex Ristorante P.Rialzato/Seminterrato, Ex Albergo P.1° e 2°
con annesse pertinenze in Via Matteotti 30-30^a.
(Foglio 18 mapp.384/6-7 , mapp.3361/1-2 , mapp.3782)

come da incarico professionale

conferito in data 26.07.2023 dal Rag. **Renato Salerno** ,

in qualita' di Commissario Liquidatore di [redacted] in
liquidazione coatta amministrativa con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova 14-

Societa' di gestione del fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso speculativo riservato a investitori qualificati
denominato [redacted]

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Pec: giorgio.ughi@geopec.it

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 62, mapp. 72 sub.1,
cat.A/3 , cl.2,cons.vani 7,5,sup.cat.totale mq.153-escl. aree scop. mq.152,R.C.€.794,05.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con Via Matteotti ,a est Via Guercino, a sud
mapp.73, a ovest con mapp.72 sub.3;ovvero.

Conformità catastale:

Causa inagibilità non e' stato possibile ispezionare tutto l'immobile per cui non si e' in
grado di relazionare in merito alla conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-
Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

[REDACTED]

Avvertenze ulteriori: Non è stato condotto in quanto non espressamente conferito in incarico - un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza; da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà [REDACTED] di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] a, a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6976 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto fattone da [REDACTED] giusto atto Not. Domenico Maglione di Cento del 20.12.2010 rep.10001/0400 registrato a Cento il 18.01.2011 al n.89 e trascritto a Ferrara il 20.01.2011 ai part.745-746.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

-Pratica Edilizia n.9449 del 2.12.1924

richiesta a non [REDACTED] per la demolizione e ricostruzione del fabbricato di ragione [REDACTED] nell'angolo di Via provenzali e Via Barbieri.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 07.2025

Agibilita': n.1057 in data 25.02.1926.

Oltre ad alcune pratiche di manutenzione straordinaria irrilevanti al fine della conformita' edilizia (vedi copia in fascicolo allegati).

N.B.: Con dichiarazione del Sindaco del 06.06.2012 n.185 veniva ordinata l'inagibilita' del fabbricato a seguito dei danni di 1° livello riportati a causa dell'evento sismico del 20 e 29 maggio 2012.

7. *Conformità edilizia:*

Premessa l'inagibilita' del fabbricato, lo stato di degrado e abbandono che ha provocato ulteriori danni alle strutture (e che peraltro non lo rendono completamente visionabile) e non per ultimo stante la scarsita' di documentazione edilizia reperita presso gli uffici tecnici archivio del Comune di Cento, ad oggi non è possibile esprimersi in merito alla conformita' edilizia dell'immobile.

Pertanto: ad agibilita' o completamento opere provvisorie per mettere in sicurezza l'immobile si potrà esprimersi in tal senso.

N.B.: Resta inteso che le eventuali ulteriori difformita' accertabili dagli uffici comunali preposti, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie e salvo diritti di terzi - saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

In caso di mancata sanabilita' delle opere suddescritte l'aggiudicatario si dovrà far carico della messa in pristino ;nulla escluso.

Descrizione: Abitazione

L'immobile in stima consta in un'abitazione posta al c.n.44 di piazza Guercino,porzione di fabbricato ricomprensente anche un'attivit  commerciale (non facente parte del presente lotto).

Si sviluppa a quattro piani fuori terra e presenta strutture portanti verticali in muratura di mattoni,orizzontali ed inclinate verosibilmente in legno e laterizio.

Il palazzo e' stato danneggiato dall'evento sismico del maggio 2012 - dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.185 del 6.6.2012 - , esternamente presenta ancora alcune opere provvisoriale eseguite per metterlo in sicurezza, non essendo stato oggetto di riparazione danni da terremoto.

Per tale ragione e' solo in parte visitabile dall'attigua abitazione (non in stima e facente parte di altro lotto). Oltretutto lo stato di abbandono ha accentuato il degrado e fatiscenza.

Da quanto potuto visionare e sulla scorta delle planimetrie catastali agli atti si rileva la seguente distribuzione planimetrica:

-P.T. :Ingresso/vano scale;

-P.1° :vano scale,cucina,due camere di cui una con accesso a balconata,ampio ripostiglio (in cui e' presente l'apertura di collegamento all'attigua abitazione - apertura da chiudere (unitamente alle altre eventualmente presenti ma non visionate per inaccessibilita' dei piani superiori) a cure e spese dell'aggiudicatario;

-P.2° :vano scale,due camere e un bagno;

-P.3° : soffitta pari atutto l'ingombro dei piani sottostanti.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica e la planimetria dimostrativa allegata.

Sviluppa una superficie commerciale (misurata graficamente dagli elaborati grafici reperiti) di circa mq.205,50.

| Destinazione | Parametro | circa mq. | Coeff. | Superficie equivalente mq. |
|----------------------|-----------------|-----------|--------|----------------------------|
| Abitazione p.T/1°/2° | sup commerciale | 136,50 | 1,00 | 136,50 |
| sottotetto | sup commerciale | 65,00 | 0,70 | 45,50 |
| balcone p.1° | sup commerciale | 4,00 | 0,50 | 2,00 |

205.50

184.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verterà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformità inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1350 | L | 4 | 5,8 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1350 | 1900 | L | 5,4 | 6,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 690 | 890 | L | 3,6 | 5,3 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 800 | L | 3,1 | 4,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1350 | 1600 | L | | | |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 967

Valore medio

Euro 1.196

Valore massimo

Euro 1.424

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 833

Valore medio

Euro 1.028

Valore massimo

Euro 1.224

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 553

Valore medio

Euro 646

Valore massimo

Euro 740

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.060

Valore medio

Euro 1.202

Valore massimo

Euro 1.344

Valuta subito questo immobile

Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.

Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione p.T/1°/2°/sottotetto, balcone p.1° | mq.184,00 | € 900,00/mq. | € 165.600,00 |

Valore complessivo diritto e quota

€ 165.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

-

€ 165.600,00

1.

Immobili in Cento-(Fe)
Piazza Guercino n.c.44

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozi

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960

- foglio 62, mapp. 72 sub.2,
cat.C/1, cl.10, cons.mq.58, sup.cat.mq.85, R.C.€1.545,65.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con Via Matteotti, a est Piazza Guercino, a sud mapp.73, a ovest con mapp.71;ovvero.

Conformità catastale:

Causa inagibilità non è stato possibile ispezionare tutto l'immobile per cui non si è in grado di relazionare in merito alla conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale, commerciale, direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolite :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate, come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

[REDACTED]

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto in quanto non espressamente conferito in incarico - un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ; da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto fattone da [REDACTED] giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 28.12.2010 rep.10881/6486 registrato a Cento il 18.01.2011 al n.89 e trascritto a Ferrara il 20.01.2011 ai part.745-746.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

-Pratica Edilizia n.9449 del 2.12.1924

richiesta a nome [REDACTED] per la demolizione e ricostruzione del fabbricato di ragione [REDACTED] nell'angolo di via provenzali e Via Barbieri.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 07.2025

Agibilita': n.1057 in data 25.02.1926.

-Comunicazione ex art.26 L.47/85 pratica prot.16467 del 23.12.1993

presentata a nome [REDACTED] per esecuzione opere interne.

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -

-Autorizzazione Edilizia n.150 del 1994 pratica n.305 del 1994

richiesta a nome [REDACTED] per sostituzione di vetrine.

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -

Oltre ad alcune pratiche di manutenzione straordinaria irrilevanti al fine della conformita' edilizia (vedi copia in fascicolo allegati).

N.B.: Con dichiarazione del Sindaco del 06.06.2012 n.185 veniva ordinata l'inagibilita' del fabbricato a seguito dei danni di 1° livello riportati a causa dell'evento sismico del 20 e 29 maggio 2012.

7. *Conformità edilizia:*

Premessa l'inagibilita' del fabbricato , lo stato di degrado e abbandono che ha provocato

ulteriori danni alle strutture (e che peraltro non lo rendono completamente visionabile) e non per ultimo stante la scarsita' di documentazione edilizia reperita presso gli uffici tecnici archivio del Comune di Cento, ad oggi non e' possibile esprimersi in merito alla conformita' edilizia dell'immobile.

Pertanto: ad agibilita' o ultimazione opere provvisorie per mettere in sicurezza l'immobile si potra' esprimersi in tal senso.

N.B.:Resta inteso che le eventuali ulteriori difformita' accertabili dagli uffici comunali preposti,adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

In caso di mancata sanabilita' delle opere suddescritte l'aggiudicatario si dovra' far carico della messa in pristino ;nulla escluso.

Descrizione: Negozio

L'immobile in stima consta in un negozio posto al c.n.44 di piazza Guercino, angolo Via Matteotti ,porzione di fabbricato ricomprensente anche un'abitazione (non facente parte del presente lotto).

Si sviluppa al piano terreno oltre ad un interrato e presenta strutture portanti verticali in muratura di mattoni,orizzontali in laterizio.

Il palazzo e' stato danneggiato dall'evento sismico del maggio 2012 - dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.185 del 6.6.2012 - , esternamente presenta ancora alcune delle opere provvisoriale eseguite per metterlo in sicurezza, non essendo stato oggetto di riparazione danni da terremoto.

Oltretutto lo stato di abbandono ha accentuato il degrado e fatiscenza; al sopralluogo l'intero interrato era allagato per circa 30/40 cm.

Da quanto potuto visionare e sulla scorta delle planimetrie catastali agli atti si rileva la seguente distribuzione planimetrica:

-P.T. :ampio ambiente oltre ripostiglio e vano scale che conduce all'interrato;

-P.interrato :deposito,anti e bagno.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica e la planimetria dimostrativa allegata.

Sviluppa una superficie commerciale (in parte misurata graficamente dagli elaborati grafici reperiti) di circa mq.117,00.

| Destinazione | Parametro | circa mq. | Coeff. | Superficie equivalente mq. |
|--------------|-----------------|-----------|--------|----------------------------|
| Negozio p.T | sup commerciale | 47,00 | 1,00 | 47,00 |
| p.interrato | sup commerciale | 70,00 | 0,50 | 35,00 |
| | | 117,00 | | 82,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformità inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);
O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 485 | 680 | L | | | |
| Negozi | NORMALE | 1100 | 1550 | L | 7,6 | 11,8 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

| | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| Valore minimo Euro 693 | Valore medio Euro 900 | Valore massimo Euro 1.106 | Valuta questo immobile |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| Valore minimo Euro 1.037 | Valore medio Euro 1.125 | Valore massimo Euro 1.214 | Valuta questo immobile |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|



Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.

Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio p.T. e interrato | mq.82,00 | € 1.200,00/mq. | € 98.400,00 |

Valore complessivo diritto e quota

€ 98.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 98.400,00

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

[redacted] Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
c.muso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 62, mapp. 72 sub.3,
cat.A/3 , cl.2,cons.vani 1,5,sup.cat.totale mq.51,escluse aree scoperte mq.51,R.C.€.158,81.

-foglio 62, mapp. 73 sub.1,
cat.A/3 , cl.2,cons.vani 8,5,sup.cat.totale mq.176,escluse aree scoperte mq.168,R.C.€.899,93.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con Via Matteotti ,a est Piazza Guercino e
mapp.72, a sud mapp.74, a ovest con mapp.71;ovvero.

Conformità catastale:

Si rilevano difformità di rappresentazione.

Tuttavia le opere edili ed affini non sono ultimate.

Pertanto contestualmente alla fine lavori sarà possibile presentare la planimetria
catastale aggiornata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [redacted] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [redacted] a , a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[redacted] era divenuta proprietaria per acquisto fattone di [redacted] [redacted] giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 28.12.2010 rep.10882/6487 registrato a Cento il 18.01.2011 al n.90 e trascritto a Ferrara il 20.01.2011 ai part.747-748.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

N.B.: Con dichiarazione del Sindaco del 06.06.2012 n.185 veniva ordinata l'inagibilita' del fabbricato a seguito dei danni di 1° livello riportati a causa dell'evento sismico del 20 e 29 maggio 2012.

-S.C.I.A.pratica edilizia n.276/2016 MUDE

richiesta a nome [redacted] nominato quale rappresentante dei proprietari per ripristino danni da evento sismico.

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-C.I.L.A.a sanatoria - pratica edilizia n.12/2018 MUDE

richiesta a nome [redacted] nominato quale commissario liquidatore di [redacted] [redacted] per la regolarizzazione edilizia del fabbricato oggetto di ripristino danni da

terremoto.

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-S.C.I.A.in variante alla SCIA 276/2016-pratica edilizia n.351/2020

richiesta [redacted] quale amministratore protempore per ripristino danni da evento sismico.

Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-S.C.I.A.in variante alla SCIA 276/2016 e 351/2020-pratica edilizia n.595/2020
richiesta a nom [redacted] quale amministratore protempore per ripristino danni da
evento sismico.

Inizio lavori: -
Fine lavori strutturali: 25.09.2020-Certificato di collaudo statico in data 30.09.2020
Agibilita':-

7. Conformità edilizia:

Non essendo stati completati i lavori (trattasi di immobile "al grezzo") , lo studio e l'eventuale
conformita' si potra' attestare ad opere ultimate, previo rinnovo o presentazione di nuovo
titolo edilizio.

Oneri-nulla escluso- a carico dell'aggiudicatario del presente lotto.

N.B.:Resta inteso che le eventuali ulteriori difformita' accertabili dagli uffici comunali
preposti,adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie e salvo diritti di
terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Descrizione: Abitazione

L'immobile in stima consta in un'abitazione posta al c.n.42 di piazza Guercino,porzione di
fabbricato ricomprendente anche un'attivita' commerciale (di altra proprieta').

Si sviluppa a quattro piani fuori terra e presenta strutture portanti verticali in muratura di
mattoni,orizzontali ed inclinate verosibilmente in legno e laterizio.

Il palazzo e' stato danneggiato dall'evento sismico del maggio 2012 - dichiarato inagibile con
ordinanza sindacale n.185 del 6.6.2012 - , oggetto di pratiche di riparazione danni da terremoto
con pratica MUDE; opere che hanno in parte consolidato la struttura lasciandola perlopiu' "al
grezzo".

Da quanto potuto visionare e sulla scorta delle planimetrie catastali agli atti si rileva la seguente
distribuzione planimetrica:

-P.T. :Ingresso/vano scale,servizio igienico;

-P.1° :corridoio (attualmente collegato all'attigua stanza facente parte di altro lotto - dovra'
essere eretta parete di separazione fisica a cura e spese dell'aggiudicatario),cucina, camera,
vano scale che conduce al piano superiore;

-P.2° :due ampi ambienti - uno dei quali attualmente collegato all'attigua stanza facente parte di
altro lotto - dovranno essere chiuse le aperture a cura e spese dell'aggiudicatario ;

-P.3° : soffitta e ampio terrazzo.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica e la planimetria dimostrativa
allegata.

Sviluppa una superficie commerciale (misurata graficamente dagli elaborati grafici reperiti) di
circa mq.298,00.

1.

| Destinazione | Parametro | circa mq. | Coeff. | Superficie equivalente mq. |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------|----------------------------|
| Abitazione p.T,1°,2°,sottotetto | sup commerciale | 272,00 | 1,00 | 272,00 |
| terrazzo p.sottotetto | sup commerciale | 26,00 | 0,70 | 18,20 |
| | | 298.00 | | 290.20 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: Bx

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

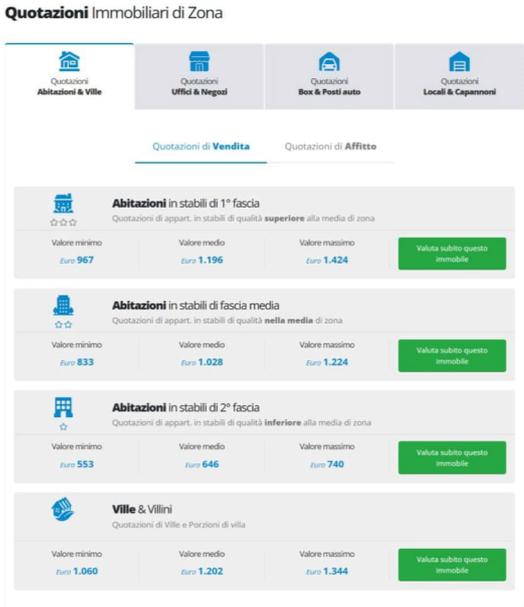
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1350 | L | 4 | 5,8 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1350 | 1900 | L | 5,4 | 6,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 690 | 890 | L | 3,6 | 5,3 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 800 | L | 3,1 | 4,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1350 | 1600 | L | | | |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autarimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il quoziente O/N FS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Borsino Immobiliare



Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.
 Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione p.T.,1°,2° sottotetto e terrazzo | mq.290,20 | € 1.000,00/mq. | € 290.200,00 |

Valore complessivo diritto e quota € 290.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: -

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- con le spese tecniche di € 290.200,00

regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.